

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
MELLOIS EN POITOU

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU DE
SAINT-ROMANS-LÈS-MELLE (79)

PROCÈS-VERBAL

Réunion d'examen conjoint avec
les Personnes Publiques Associées (PPA)

02 MAI 2023 – 10H30

Invités :

Mairie de Saint-Romans-lès-Melle

Direction Départementale des Territoires des Deux-Sèvres (DDT 79)

Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) Nouvelle Aquitaine – Deux-Sèvres

Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres

Mairie de Périgné

Département des Deux-Sèvres (CD 79)

Chambre de Commerce et d'Industrie Deux-Sèvres (CCI 79)

Centre National de la Propriété Forestière – Nouvelle-Aquitaine

Institut National de l'Origine et de la Qualité – Délégation Territoriale Aquitaine – Poitou-Charentes

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement Deux-Sèvres (CAUE 79)

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine Deux-Sèvres (UDAP 79)

Mairie de Celles-sur-Belle

Mairie de Melle

Présents :

| | |
|--------------------------|--|
| M. PELTIER Jérôme | Maire de Saint-Romans-lès-Melle |
| Mme VERSABEAU Kryst'elle | Responsable du service urbanisme – Communauté de Communes Mellois en Poitou |
| Mme BARON Sonia | Direction Départementale des Territoires des Deux-Sèvres (DDT 79) |
| Mme MINAULT Brigitte | Chambre des métiers et de l'artisanat – Nouvelle Aquitaine – Deux-Sèvres |
| M. MOUSSEAU Jérôme | Chambre d'agriculture Deux-Sèvres |
| M. GRIFFAULT Sylvain | 2 ^{ème} Vice-Président Urbanisme Aménagement – Communauté de Communes Mellois en Poitou |
| Mme POUVREAU Lise | Maire de Périgné |
| M. HERISSE Samuel | Département des Deux-Sèvres (CD 79) |
| M. DECHERON Emmanuel | Bureau d'études Actipolis |

Excusés (avis reçus en amont de la réunion) :

Chambre de Commerce et d'Industrie Deux-Sèvres ;

Centre National de la Propriété Forestière – Nouvelle-Aquitaine ;

Institut National de l'Origine et de la Qualité – Délégation Territoriale « Aquitaine – Poitou-Charentes ».

Cadre de la réunion :

L'invitation à la réunion d'examen conjoint de la Révision Allégée n°1 (RA1) du PLU de Saint-Romans-lès-Melle a été envoyée le 17 mars 2023. (Cf. Annexe – page 9)

La réunion s'est tenue en Visio-Conférence le mardi 2 mai 2023 à 10h30.

Déroulé de la réunion :

1. Présentation des participants

La réunion débute par un tour de table des participants.

M. MOUSSEAU (Chambre d'Agriculture) précise qu'il n'a pas vu le dossier de RA 1, sa collègue qui le suivait ayant quitté ses fonctions et qu'il fera donc ses observations en direct.

2. Présentation du dossier

La présentation du dossier est assurée par M. DECHERON (Actipolis).

Il rappelle notamment :

- le contexte et les éléments calendaires de la procédure (prescription, lancement simultanée d'une procédure de modification n°4 (M4), décision de la MRAe sur le dossier d'examen au cas par cas, justification au regard du calendrier d'élaboration du PLUi-H, arrêt du projet en Conseil Communautaire, passage en CDPENAF et sa décision, future enquête publique, date d'approbation envisagée)
- l'évolution projetée du PLU dans le cadre de la RA1 et sa justification
- la procédure de M4, qui a permis de restituer en zone Agricole (A) des terrains prévus à l'urbanisation, mais ayant un usage réellement agricole et les anciennes procédures d'évolution du PLU de Saint-Romans-lès-Melle ayant également déjà permis de restituer des espaces à l'agriculture.

Avant de laisser la parole aux Personnes Publiques Associées (PPA) présentes, M. DECHERON (Actipolis) mentionne le courrier reçu de la CCI 79, qui s'excuse de ne pas pouvoir être présente et qui rend un avis favorable.

3. Observations des PPA à l'issue de la présentation

- Mme BARON (DDT 79) :

- Rappelle qu'un avis écrit a été envoyé à la Communauté de Communes sur les projets de M4 et de RA1 et que celui-ci pourra être joint au PV de la réunion d'examen conjoint.
- N'a pas de remarques particulières sur cette procédure et précise que l'usage des parcelles justifie de les passer en UA, ainsi que l'objectif poursuivi, permettre l'extension des constructions existantes.
- Les surfaces « perdues » en zone A sont contrebalancées par la restitution d'une surface plus importante dans le cadre de la M4.
- Avis favorable.

- **M. PELTIER (Maire de Saint-Romans-lès-Melle) :**
 - Souhaite rappeler le contexte. C'est un point qui été oublié lors du passage du POS au PLU, car la maison était alors inhabitée. Cependant, lorsque les nouveaux acquéreurs ont envisagé un éventuel agrandissement, ils se sont rendu compte que ce n'était pas possible.
 - La Municipalité a donc demandé de modifier le zonage afin de permettre des extensions des constructions existantes.
 - Rappelle que, même si la modification ne se fait pas, en aucun cas, étant donné qu'il s'agit des jardins des maisons, ces parcelles ne retourneraient en espace agricole pour un usage agricole.

- **M. MOUSSEAU (Chambre d'agriculture) :**
 - Rappelle qu'il ne connaît pas le dossier (Cf. 1. Présentation des participants).
 - Constate qu'il existe une exploitation agricole au nord des parcelles concernées par la RA1 et s'interroge sur les conséquences potentielles de leur classement en zone constructible. Cette évolution peut amener une urbanisation qui va tendre à se rapprocher de l'exploitation agricole. Une problématique peut résider dans ce cas.
 - Interroge M. PELTIER sur le statut de l'exploitation et sur la nature de l'activité ?

- **M. PELTIER (Maire de Saint-Romans-lès-Melle) :**
 - Précise qu'il s'agit d'une activité de vache allaitante.
 - Rappelle ensuite la genèse du dossier. Lors du passage du POS au PLU, l'exploitation agricole avait réfléchi à délocaliser le site de production, mais que celle-ci n'a pas eu lieu. Cependant, l'activité a évolué il y a quelques années, passant de vache laitière à vache allaitante.
 - L'exploitation étant toujours ici, il faut lui apporter des éléments pour pouvoir maintenir son activité.
 - Précise que les parcelles concernées par la RA1 sont éloignées des bâtiments d'élevage qui accueille les animaux, principalement l'hiver. Ne voit donc pas de contradiction sur ce point et même s'il y a un agrandissement d'une ou des habitations, ne pense pas que cela viendra porter atteinte à l'exploitation agricole.

- **M. MOUSSEAU (Chambre d'agriculture) :**
 - Rebondit sur les propos de M. PELTIER et demande qu'elle est la nature de l'arrêté de cette exploitation ? Au regard de la taille des bâtiments, l'exploitation laitière devrait être à minima soumis au régime déclaratif.

- **M. PELTIER (Maire de Saint-Romans-lès-Melle) :**
 - Répond qu'elle est toujours soumise au Règlement Sanitaire Départemental, avec une protection de 50 m autour des bâtiments d'élevage.

- **M. MOUSSEAU (Chambre d'agriculture) :**
 - Répond que c'est sur ce point où il n'a pas toutes les informations. Il s'interroge en effet sur l'arrêté préfectoral autorisant l'élevage laitier. S'il n'a pas été modifié, les bâtiments sont toujours considérés comme ICPE et les ICPE parlent d'un périmètre de 100 m autour de toutes les installations, y compris bâtiment forage.

- Le jardin semble être à environ 100 m des bâtiments, donc le reclassement des parcelles en UA pourrait ne pas poser de problème.
- La question est donc la vocation future de ces jardins avec leur classement en UA. Évoque la possibilité de créer des parcelles en drapeau, qui créeront de l'habitation plus proche des bâtiments de l'exploitation, et que même en étant à plus de 50m, cela peut amener des conflits de voisinage.
- **M. PELTIER (Maire de Saint-Romans-lès-Melle) :**
- Rappelle qu'il ne sera pas possible d'avoir de nouvelles constructions neuves sur ces parcelles.
- **M. DECHERON (Actipolis) :**
- Précise que l'objectif est bien de permettre aux propriétaires de pouvoir faire éventuellement des extensions, mais pas de permettre de nouvelles constructions.
- **M. PELTIER (Maire de Saint-Romans-lès-Melle) :**
- Précise qu'il s'agit d'autoriser des extensions et ainsi permettre la réalisation des projets souhaités par les propriétaires.
 - Rappelle qu'en aucun cas il ne sera possible de construire de nouvelles habitations car il n'y a pas d'accès.
- **M. MOUSSEAU (Chambre d'agriculture) :**
- Évoque des exemples de division de parcelle du côté de la Rochelle.
- **M. PELTIER (Maire de Saint-Romans-lès-Melle) :**
- Explique que le contexte n'est pas le même et que la commune n'est pas encore confrontée à ce phénomène.
- **M. MOUSSEAU (Chambre d'agriculture) :**
- Précise son propos. La division parcellaire et l'ouverture de passage se fait sur ce type de parcelle et cela génère des contraintes et conséquences.
 - S'il s'agit uniquement d'extensions des habitations, la demande est légitime.
- **M. PELTIER (Maire de Saint-Romans-lès-Melle) :**
- Confirme qu'il s'agit uniquement d'extensions des constructions existantes.
 - Précise que pour concevoir une construction neuve sur cette parcelle, il faudrait créer un accès et pour cela passer par le terrain agricole, qui est propriété de l'exploitant agricole. Il est donc peu probable qu'il donne son accord pour la création d'un chemin d'accès.
- **Mme VERSABEAU (CC Mellois en Poitou) :**
- Précise que la création d'accès n'est pas possible en zone A.
- **M. PELTIER (Maire de Saint-Romans-lès-Melle) :**
- Conclu sur le fait que ces parcelles sont enclavées et qu'elles resteront la propriété des maisons existantes pour d'éventuelles extensions.

- **Mme BARON (DDT 79) :**
 - Complète les réponses précédentes en rappelant que ces questions s'étaient posées lors de la réunion de lancement de la RA1 et que plusieurs solutions avaient été évoqué par la DDT : classer l'ensemble des parcelles ou juste une marge, classer en Nj les fonds de parcelle permettant l'installation d'abris de jardin. Cependant, au regard de l'enjeu et ne voyant pas de risques de nouvelles constructions ou dérives, classement de l'ensemble des parcelles en UA validé.
 - Évoque que dans le cadre de l'élaboration du PLUI-H, il y a une réflexion générale à avoir sur ces fonds de jardin quand il y a une exploitation agricole à proximité. Sur ce point, le classement en Nj pourrait être une solution pour gérer la transition entre espaces urbanisés et agricoles et ainsi éviter les parcelles en drapeaux et les nouvelles constructions.

- **M. PELTIER (Maire de Saint-Romans-lès-Melle) :**
 - Rappelle que cela a déjà été fait sur la commune où le zonage a été modifié en classant en Nj des fonds de parcelle, notamment en longueur, qui auraient pu accueillir des constructions neuve et ainsi éviter les constructions en drapeaux.

- **Mme VERSABEAU (CC Mellois en Poitou) :**
 - Explique aux participants que M. MOUSSEAU a été déconnecté et qu'il n'a probablement pas entendu toutes les réponses, mais qu'elles seront cependant reportées dans le PV de la réunion d'examen conjoint.

- **Mme MINAULT (CMA) :**
 - N'a pas d'objection à présenter. Pas de problème pour eux.

- **M. HERISSE (CD 79) :**
 - Idem pour le Département. Pas d'incidence et pas de remarque particulière.

- **Mme POUVREAU (Maire de Périgné) :**
 - Idem, avis favorable.

- **Mme VERSABEAU (CC Mellois en Poitou) :**
 - Précise que d'autres avis ont été communiqué :
 - Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) : pas de remarque particulière à formuler,
 - Chambre d'agriculture : avis favorable
→ Après vérification, avis favorable sur la M4. Rien n'a été remis en amont de la réunion sur la RA1.
 - Chambre de Commerce et d'Industrie Deux-Sèvres : avis favorable
 - Centre National de la Propriété Forestière : avis favorable

- **M. GRIFFAULT (CC Mellois en Poitou) :**
 - À l'écoute de l'ensemble des personnes peut imaginer que cela sera proposé comme favorable au niveau communautaire.
 - Précise qu'il faut s'inspirer de cet exemple, qui est une forme de ZAN, puisqu'il s'agit de rendre urbanisable des parcelles, mais tout en restituant des terrains en zone A.

Cela doit être montré en exemple, qu'il est possible de travailler sur des « transferts ».

- Précise qu'il s'agit d'une des dernières révision allégée avant l'approbation du PLUI-H et que ce zonage sera probablement, non pas regardé, mais stabilisé au regard du PLUI-H et des contraintes qui ont pu être soulevées sur l'urbanisation possible de ce type de parcelle. Cependant, ce sujet ne pose pas de problème au regard de l'esprit du PLUI-H tel qu'il est pensé.

- **M. MOUSSEAU (Chambre d'agriculture) :**
 - S'est reconnecté.
 - Revient sur la possibilité de créer de nouvelles constructions en zone UA. Bien compris que ce n'est pas l'objet de la procédure (permettre de petites extensions des constructions existantes), mais qu'une difficulté peut apparaître à terme, si l'exemple de la Rochelle se reproduit ici. Même si ce n'est pas pour tout de suite, il pourrait y avoir une nouvelle frange de construction qui s'installent derrière les habitations et à proximité de l'exploitation agricole et que des conflits d'usages pourraient intervenir.

- **M. PELTIER (Maire de Saint-Romans-lès-Melle) :**
 - Entend ce propos, mais rappelle que la commune n'est pas concernée par la pression foncière de la Rochelle, que le prix au m² n'est pas le même et que pour l'instant il n'y a pas trop de division.
 - Rappelle que quand bien même cette parcelle ferait l'objet d'une division pour créer une nouvelle habitation, le seul accès possible à cette parcelle passerait par la zone agricole (A), propriété de l'exploitant et zone sur laquelle on ne peut pas créer d'accès. Cela rend donc difficilement envisageable, même dans les 10 prochaines années, les nouvelles constructions.
 - Il s'agit bien d'une demande d'agrandissement, éventuellement création d'une cabane, d'assainissement, mais pas de craintes à avoir sur une construction neuve.

- **M. MOUSSEAU (Chambre d'agriculture) :**
 - Interroge la DDT 79 sur l'avis de la CDPENAF ?

- **Mme BARON (DDT 79) :**
 - Répond que l'avis de la CDPENAF est favorable, sans remarque sur ce dossier.
 - Précise que le dossier de RA1 a été présenté en parallèle de la M4.

- **Mme VERSABEAU (CC Mellois en Poitou) :**
 - Précise que la Chambre d'agriculture a remis un avis favorable.

- **M. MOUSSEAU (Chambre d'agriculture) :**
 - S'exprime une dernière fois. Ses observations/ questions sont liées aux éventuels conflits de voisinage, car les parcelles sont situées à environ 100m (bruit, odeur, circulation), d'autant plus si des investissements ont lieu sur l'exploitation, celle-ci ne s'étant pas délocalisée.

- **M. PELTIER (Maire de Saint-Romans-lès-Melle) :**
 - Rappelle que c'est une commune rurale et qu'il faut aussi composer avec les contraintes de ce milieu rural.
 - Évoque aussi le fait qu'il y a moins de contraintes qu'un élevage laitier. L'exploitant est passé en vache allaitante, avec une conversion en bio. De plus, une grande partie de l'année les animaux sont au pré, dans la commune ou dans les communes avoisinantes, donc plus facile à gérer qu'un élevage laitier en plein milieu d'habitations.

- **Mme VERSABEAU (CC Mellois en Poitou) :**
 - Après cette dernière réponse, demande s'il n'y a pas d'autres observations ?
→ Aucune autre observation des participants.
 - Apporte une correction concernant la date d'approbation qui a été présentée par M. DECHERON (Actipolis), qui est envisagée fin septembre 2023.
 - Précise que le Procès-Verbal sera rédigé et transmis rapidement.
 - Demande à M. DECHERON (Actipolis) s'il a d'autres observations ?

- **M. DECHERON (Actipolis) :**
 - Répond que tout est bon de son côté.

- **Mme VERSABEAU (CC Mellois en Poitou) :**
 - Propose donc de mettre fin à la réunion et remercie les participants.

Annexe :



A l'attention des Personnes Publiques Associées,
des Personnes Publiques Consultées, et de la
Communes de Saint Romans lès Melle.

**Direction Aménagement
& Habitat**
Kryst'elle Versabeau
krystelle.versabeau@melloisenpoitou.fr

Melle, le 16 mars 2023,

Réf : KV/CG
LRAR n° : /
PJ :

**Objet : Examen conjoint
Révision allégée n°1 du PLU de Saint Romans Lès Melle,**

Mesdames, Messieurs,

J'ai l'honneur de vous informer que, par délibération en date du 2 mars 2023, le conseil communautaire a arrêté le projet de révision allégée n° 1 du PLU de Saint Romans lès Melle.

Conformément aux dispositions des articles L.153-34, R.153-4 et R.153-7 du code de l'urbanisme, les projets arrêtés ont été transmis aux personnes publiques associées et aux personnes publiques consultées.

J'ai l'honneur de vous convier à la réunion d'examen conjoint de ces dossiers qui aura lieu :

**Le mardi 2 mai 2023 à 10h30
Réunion en Visio-conférence (lien dans le courriel et ci-dessous)**

<https://www.microsoft.com/fr-fr/microsoft-teams/join-a-meeting?rtc=1>

ID de la réunion : 364 398 468 208

Code secret : W5DC5Q

Le procès-verbal détaillé de la réunion d'examen conjoint vaudra avis des personnes publiques associées et sera versé au dossier d'enquête publique.

Lien numérique vers la notice (valable 7 jours) :

<https://we.tl/t-NVSSh1vkZ>

Je vous prie d'agréer, Madame le maire, l'expression de mes sincères salutations.

Pour le Président et par délégation,
Le vice-président en charge de l'Aménagement du
territoire,

Sylvain GRIFFAULT



Siège administratif
Les Arcades
2, place de Strasbourg
79500 MELLE

T 05 49 290 290
accueil@melloisenpoitou.fr

www.melloisenpoitou.fr